

○赤穂市風致地区内における建築等の規制に関する条例

平成16年3月31日

条例第17号

改正 平成25年3月15日条例第15号

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第58条第1項及び風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令（昭和44年政令第317号）第2条の規定に基づき、風致地区（他の市町の区域にわたるもので面積が10ヘクタール以上のものを除く。以下同じ。）内における建築等の規制に関し必要な事項を定めるものとする。

(平25条例15・一部改正)

(許可を要する行為)

第2条 風致地区内において次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ規則で定めるところにより、市長の許可を受けなければならない。

- (1) 建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、改築、増築又は移転
- (2) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- (3) 木竹の伐採
- (4) 土石類の採取
- (5) 水面の埋立て又は干拓
- (6) 建築物等の色彩の変更
- (7) 屋外における土石、廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第1項に規定する廃棄物をいう。以下同じ。）又は再生資源（資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）第2条第4項に規定する再生資源をいう。以下同じ。）の堆積

2 前項の規定にかかわらず、同項各号に掲げる行為で別表第1に掲げるものについては、同項の許可を受けることを要しない。

3 国、県若しくは市の機関、又は規則で定める公団等が行う行為については、第1項の許可を受けることを要しない。この場合において、当該機関は、その行為をしようとするときは、あらかじめ市長に協議しなければならない。

(適用除外)

第3条 次の各号に掲げる行為については、前条第1項の規定は適用しない。この場合にお

いて、これらの行為をしようとする者は、あらかじめ市長にその旨を通知しなければならない。

- (1) 国土保全施設、水資源開発施設、道路交通、船舶交通若しくは航空機の航行の安全のため必要な施設、気象、海象、地象、洪水等の観測若しくは通報の用に供する施設、自然公園の保護若しくは利用のための施設又は都市公園又はその施設の設置若しくは管理に係る行為、土地改良事業若しくは地方公共団体若しくは農業等を営む者が組織する団体が行う農業構造、林業構造若しくは漁業構造の改善に関する事業の施行に係る行為、重要文化財等の保存に係る行為又は鉱物の掘採に係る行為で規則で定めるもの
- (2) 道路、鉄道若しくは軌道、国若しくは地方公共団体が行う通信業務、第1種電気通信事業、有線放送電話業務若しくは放送事業の用に供する線路若しくは空中線系（その支持物を含む。）、水道若しくは下水道又は電気工作物若しくはガス工作物の設置又は管理に係る行為で規則で定めるもの

（風致地区の種別）

第4条 市長は、風致地区をそれぞれの地域の特性に応じ、第1種風致地区、第2種風致地区及び第3種風致地区のいずれかに指定するものとする。

2 前項の指定は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるところによるものとする。

- (1) 第1種風致地区 自然的景観の特にすぐれた樹林地、水辺地等の地区で、現存の風致を維持することが必要なもの
- (2) 第2種風致地区 自然的景観のすぐれた樹林地、水辺地等の地区又はこれらと一体となつた良好な住宅地等の地区で、現存の風致を維持することが必要なもの
- (3) 第3種風致地区 自然的景観を保持している樹林地、水辺地、住宅地等の地区で、現存の風致を維持することが必要なもの

3 市長は、前項の規定による指定をしたときは、これを告示しなければならない。

（許可の基準）

第5条 市長は、第2条第1項各号に掲げる行為が別表第2に掲げる基準に適合していると認めるときは、同項の許可をするものとする。ただし、市長が同表に掲げる基準のうち特例基準に該当すると認めるときは、あらかじめ、赤穂市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

2 第2条第1項の許可には、都市の風致の維持上必要な条件を付することができる。この場合において、当該許可を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

(監督処分)

第6条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、風致を維持するため必要な限度において、第2条第1項の規定による許可を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて建築物等の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

- (1) この条例の規定又はこれに基づく処分に違反した者
- (2) この条例の規定又はこれに基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者
- (3) 前条第2項の規定により許可に付せられた条件に違反している者
- (4) 詐欺その他不正な手段により第2条第1項の許可を受けた者

2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、市長は、その者の負担において当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ公告しなければならない。

(立入検査)

第7条 市長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行なうため必要がある場合においては、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行なわれている工事の状況を検査することができる。

- 2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。
- 3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。
- 4 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(罰則)

第8条 第6条第1項の規定による市長の命令に違反した者は、50万円以下の罰金に処する。

第9条 次の各号のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処する。

(1) 第2条第1項の規定に違反して同項各号に掲げる行為をした者

(2) 第5条第2項の規定により許可に付せられた条件に違反した者

第10条 第7条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、5万円以下の罰金に処する。

第11条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務又は財産に関して前3条に規定する違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、平成16年5月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、現に改正前の風致地区内における建築等の規制に関する条例（昭和45年兵庫県条例第30号。以下「県風致条例」という。）第3条の2の規定により指定されている風致地区の区域及び種別は、この条例の施行後の第4条の規定により風致地区の種別に係る区域を指定する日までの間は、それぞれ同条の規定により指定された区域とみなす。

3 この条例の施行の際現に行われている行為で、現に改正前の県風致条例第2条第1項の許可を要しないこととされているものについては、この条例による第2条第1項の許可を要しないものとみなす。

4 施行後の条例第6条の規定は、施行日前に改正前の県風致条例第5条第1項の規定による命令を受けた者が、正当な理由がなくてその命令に従わない場合においても、適用することができる。

5 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、改正前の県風致条例の例による。

付 則（平成25年3月15日条例第15号）

(施行期日)

1 この条例は、平成25年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際現に風致地区内における建築等の規制に関する条例（昭和45年兵庫県条例第30号。以下「県条例」という。）の規定により兵庫県知事の許可を受けてい

る者については、当該許可の期間が満了する日までの間は、第2条第1項の規定により許可を受けたものとみなす。

- 3 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前に県条例の規定によりされている許可の申請（当該申請に係る決定を受けていないものに限る。）は、この条例の規定に基づきされたものとみなす。
- 4 施行日前に県条例の規定によりされた協議又は通知（施行日以後引き続き当該協議又は通知の対象となる行為が行われるものに限る。）は、この条例の規定に基づきされたものとみなす。

別表第1（第2条関係）

- 1 都市計画事業の施行として行う行為
- 2 国、県若しくは市又は都市計画施設を管理することとなる者が、当該都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画に適合して行う行為
- 3 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 4 新築に係る建築物又は改築若しくは増築に係る建築物のその部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるもの（新築、改築又は増築後の建築物の高さが風致地区の種別ごとに別表第2に掲げる高さの限度を超えることとなるものを除く。）の当該建築物の新築、改築又は増築
- 5 移転に係る建築物の床面積が10平方メートル以下であるものの当該建築物の移転
- 6 次に掲げる建築物以外の工作物（以下「工作物」という。）の新築、改築、増築又は移転
 - (1) 風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物
 - (2) 水道管、下水道管、井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるもの
 - (3) 消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台
 - (4) (1)から(3)までに掲げる工作物以外の工作物で新築、改築、増築又は移転に係る部分の高さが1.5メートル以下であるもの
- 7 面積が10平方メートル以下の土地の形質の変更で高さが1.5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わない当該土地の形質の変更
- 8 次に掲げる木竹の伐採
 - (1) 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のため通常行われる木竹の伐採
 - (2) 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
 - (3) 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採

- (4) 仮植した木竹の伐採
- (5) この表及び第3条各号に掲げる行為のため必要な測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採
- 9 7に掲げる土地の形質の変更と同程度の地形の変更を伴う土石類の採取
- 10 建築物等のうち屋根、壁面、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの以外のものの色彩の変更
- 11 面積が10平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓
- 12 面積が10平方メートル以下であり、かつ、高さが1.5メートル以下である土石、廃棄物又は再生資源の堆積
- 13 1から12までに掲げるもののほか、次に掲げる行為
 - (1) 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為
 - (2) 建築物の存する敷地内で行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。
 - ア 建築物の新築、改築、増築又は移転
 - イ 工作物で当該敷地に存する建築物に付属する物干場、受信用の空中線系（その支持物を含む。以下同じ。）その他これらに類する工作物以外の工作物の新築、改築、増築又は移転
 - ウ 高さが1.5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴う土地の形質の変更
 - エ 高さが5メートルを超える木竹の伐採
 - オ ウに掲げる土地の形質の変更と同程度の地形の変更を伴う土石類の採取
 - カ 建築物等の色彩の変更で10に掲げる行為に該当しないもの
 - キ 高さが1.5メートルを超える土石、廃棄物又は再生資源の堆積
 - (3) 第1種電気通信事業、有線放送電話業務又は有線放送業務（共同聴取業務に限る。以下同じ。）の用に供する線路（その支持物を含む。以下同じ。）又は空中線系でその高さが15メートル以下のものの新築（有線放送業務の用に供する線路又は空中線系に係るものに限る。）、改築、増築又は移転
 - (4) 農林漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。
 - ア 建築物の新築、改築、増築又は移転
 - イ 用排水施設（幅員が2メートル以下の用排水路を除く。）又は幅員が2メートルを超える農道若しくは林道の設置
 - ウ 宅地の造成又は土地の開墾
 - エ 森林の択伐又は皆伐（林業を営むために行うものを除く。）

オ 水面の埋立て又は干拓

別表第2（第5条関係）

許可の基準

区分		一般基準	特例基準
1 建築物等の新築	(1) 仮設の建築物等	<p>ア 建築物等の構造が容易に移転し、又は除去することができるものであること。</p> <p>イ 建築物等の規模及び形態が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。</p>	
	(2) 地下に設ける建築物等	<p>建築物等の位置及び規模が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。</p>	
	(3) (1)及び(2)以外の建築物	<p>ア 建築物の高さが第1種風致地区（以下「第1種」という。）及び第2種風致地区（以下「第2種」という。）にあつては10メートル以下、第3種風致地区（以下「第3種」という。）にあつては15メートル以下であること。</p> <p>イ 建築物の建ぺい率が第1種にあつては10分の2以下、第2種にあつては10分の3以下、第3種にあつては10分の4</p>	<p>建築物の位置、規模、形態及び意匠が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。</p> <p>土地の状況により支障がないと認められる場合は、左欄によ</p>

	以下であること。	らないことができる ものであること。
ウ	<p>建築物の外壁の後退距離は、次に掲げる基準によるものであること。</p> <p>(ア) 道路に接する場合 第1種にあつては3メートル以上、第2種及び第3種にあつては2メートル以上</p> <p>(イ) その他の場合 第1種にあつては1.5メートル以上、第2種及び第3種にあつては1メートル以上</p>	<p>土地の状況により支障がないと認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。</p>
エ	建築物が接する地盤面の高低差が6メートル以下であること。	<p>建築物の位置、規模、形態及び意匠が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。</p>
オ	<p>建築物の敷地面積に対する緑地率が第1種にあつては10分の5以上、第2種にあつては10分の4以上、第3種にあつては10分の3以上であること。</p>	<p>土地の状況により支障がないと認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。</p>
カ	<p>建築物の位置、形態及び意匠が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和</p>	

		でないこと。	
	(4) (1)及び(2)以外の工作物	ア 工作物の高さが第1種及び第2種にあつては10メートル以下、第3種にあつては15メートル以下であること。	工作物の位置、規模、形態及び意匠が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実に認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。
		イ 工作物の位置、規模、形態及び意匠が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。	
2	建築物等の改築	(1) 建築物 ア 改築後の建築物の高さが改築前の建築物の高さを超えないこと。 イ 改築後の建築物の位置、形態及び意匠が改築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。	
	(2) 工作物	ア 改築後の工作物の高さが改築前の工作物の高さを超えないこと。 イ 改築後の工作物の規模、形態及び意匠が改築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。	
3	建築物等	(1) 仮設の建 ア 増築部分の構造が容易に移転し、又	

の増築	建築物等	は除却することができるものであること。 イ 増築後の建築物等の規模及び形態が増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。	
	(2) 地下に設ける建築物等	増築後の建築物等の位置及び規模が増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。	
	(3) (1)及び(2)以外の建築物	ア 増築部分の建築物の高さが第1種及び第2種にあつては10メートル以下、第3種にあつては15メートル以下であること。	増築後の建築物の位置、規模、形態及び意匠が増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実に認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。
		イ 増築後の建ぺい率が第1種にあつては10分の2以下、第2種にあつては10分の3以下、第3種にあつては10分の4以下であること。	土地の状況により支障がないと認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。
ウ 増築部分の外壁の後退距離は、次に掲げる基準によるものであること。 (ア) 道路に接する場合 第1種に		土地の状況により支障がないと認められる場合は、左欄によ	

	<p>あつては3メートル以上、第2種及び第3種にあつては2メートル以上</p> <p>(イ) その他の場合 第1種にあつては1.5メートル以上、第2種及び第3種にあつては1メートル以上</p>	<p>らないことができるものであること。</p>
	<p>エ 増築後の建築物が接する地盤面の高低差が6メートル以下であること。</p>	<p>増築後の建築物の位置、規模、形態及び意匠が増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実に認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。</p>
	<p>オ 増築後の建築物の位置、形態及び意匠が増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。</p>	
(4) (1)及び(2)以外の工作物	<p>ア 増築部分の工作物の高さが第1種及び第2種にあつては10メートル以下、第3種にあつては15メートル以下であること。</p>	<p>増築後の工作物の規模、形態及び意匠が増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われるこ</p>

			とが确实と認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。
		イ 増築後の工作物の規模、形態及び意匠が増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。	
4 建築物等の移転	(1) 建築物	ア 移転後の建築物の外壁の後退距離は、次に掲げる基準によるものであること。 (ア) 道路に接する場合 第1種にあつては3メートル以上、第2種及び第3種にあつては2メートル以上 (イ) その他の場合 第1種にあつては1.5メートル以上、第2種及び第3種にあつては1メートル以上	土地の状況により支障がないと認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。
		イ 移転後の建築物の位置が移転の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。	
	(2) 工作物	移転後の工作物の位置が移転の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。	
5 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更		ア 形質の変更後の土地の地表面の形状その他の状態が植栽その他の適切な措置が行われることにより当該土地の周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、変更を行う土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。	

	<p>イ 形質の変更を行う土地の区域の面積が1ヘクタールを超えるものにあつては、高さが4メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと。</p>	<p>土地の状況により支障がないと認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。</p>
	<p>ウ 区域の面積が1ヘクタール以上である森林で風致の維持上特に重要であるものとして、あらかじめ、市長が指定したものの伐採を伴わないこと。</p>	
	<p>エ 緑地率が第1種にあつては10分の5以上、第2種にあつては10分の4以上、第3種にあつては10分の3以上であること。</p>	<p>土地の状況により支障がないと認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。</p>
	<p>オ 風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。</p>	
<p>6 木竹の伐採</p>	<p>次のいずれかに該当し、かつ、伐採の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致をそこなうおそれが少ないこと。</p> <p>ア 第2条第1項第1号及び第2号に掲げる行為をするために必要な最小限度の木竹の伐採</p> <p>イ 森林の択伐</p> <p>ウ 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐（区域の面積が1ヘクタール以上である森林で風致の維持上特に重要であるものとして、あらかじめ、市長が指定したものに係るものを除く。）で伐採区域の面積が1ヘクタール以下のもの</p>	

	エ 森林である土地の区域外における木竹の伐採	
7 土石類の採取	土石類の採取の方法が露天掘りでなく（適切な埋めもどし又は植栽を行うこと等により風致の維持に著しい支障を及ぼさない場合を除く。）、かつ、採取を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。	
8 水面の埋立て又は干拓	ア 水面の埋立て又は干拓後の地表面の形状その他の状態が埋立て又は干拓を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。 イ 当該土地に係る土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。	
9 建築物等の色彩の変更	変更後の色彩が変更の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と調和すること。	
10 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	当該堆積を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。	

備考

- 1 この表において「建ぺい率」とは、当該建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいう。
- 2 この表において「外壁の後退距離」とは、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該建築物の敷地の境界線までの距離をいう。
- 3 この表において「緑地率」とは、当該土地において規則で定める既存の良好な樹木等が保存されている面積又は規則で定める風致の維持に有効な植栽その他の措置が行われた面積の当該土地の面積に対する割合をいう。

